

# СТРОИТЕЛЬСТВО

## Этажи поднялись в доле

До конца 2015 года в Свердловской области могут быть достроены почти все проблемные объекты, где привлекались средства дольщиков. Такие обещания дают региональные власти. Всего статус обманутых дольщиков в регионе имеют более 1,2 тыс. человек. В большинстве случаев речь идет об объектах, строительство которых началось еще в кризисном 2008 году. Новый кризис уже привел к приостановке деятельности одной строительной компании, которая привлекала средства дольщиков. Власти и строители сходятся во мнении, что эффективных инструментов по предотвращению ситуации с появлением обманутых дольщиков нет. Покупатели лишь сами могут минимизировать риски.

### — доленое строительство —

#### Властный контроль

В Свердловской области с марта прошлого года объем «приостановленного» строительства жилья сократился с 135 тыс. кв.м до 73 тыс. кв.м (по данным на март этого года). Этот показатель является самым низким за последние четыре года. В целом, по данным регионального министерства строительства, на сегодняшний день в регионе с привлечением средств граждан осуществляется строительство 287 жилых домов. Эти объекты возводит 189 застройщиков и их дочерних организаций. С начала 2015 года только одним застройщиком, осуществляющим строительство с привлечением средств дольщиков подано заявление о приостановке работы — это ООО «РубиконАэро-Инвест». Компания возводила жилой комплекс на улице Щербакова в Екатеринбурге с 2008 года. Проект представляет собой два многосекционных дома разной этажности, а также строительство детского сада и паркинга. О количестве дольщиков на этом объекте не сообщается, хотя власти уверяют, что проект находится на завершающем этапе и покупатели получат свои квартиры в срок. «В министерстве строительства и развития инфраструктуры осуществляется постоянный мониторинг ситуации на строительном рынке, создана межведомственная комиссия, где в еженедельном режиме рассматривается ситуация на предприятиях отрасли — по выплата заработной платы, налоговым вопросам, взаимозачетам», — говорят в минстрое.

Всего по итогам работы в 2014 году количество «проблемных» объектов, ранее находившихся на контроле правительства области, сократилось с 11 до семи. Глава министерства Сергей Бидонько отметил, что работа ведется не один год. В 2014 году правительством области на контроль были взяты дополнительно еще четыре «проблемные» площадки с незавершенными объектами жилого назначения. «Благодаря совместным усилиям структур правительства Свердловской области, силовым органам и органам местного самоуправления, в нынешней сложной экономической ситуации мы готовы с привлечением самых различных правовых и финансовых механизмов оказывать содействие гражданам и застройщикам в нивелировании последствий явлений в экономике, отразившихся на сроках завершения строительства жилья», — отметил Сергей Бидонько. По словам министра, большинство из «проблемных» объектов в 2015 году будет завершено. На начало мая в регионе насчитывается 1206 обманутых дольщиков.

#### Стройка завершается

В Екатеринбурге с сентября планируется сдать в эксплуатацию жилой комплекс, расположенный в квартале улиц Гагарина — Вишневая — Мира. Строительство ЖК «Библиотечный» в 2007 году начала компания «Воюр», позже у застройщика возникли финансовые трудности — сейчас компания находится в процедуре банкротства. Объект попал в список долгостроящих, а 238 человек, которые вложили свои деньги в строительство дома, оказались в статусе обманутых дольщиков. Сейчас дом находится в высокой степени готовности. Правительством Свердловской области совместно с новым инвестором ООО «Виктория Инвест Строй» и МУП «Водоканал» достигнуто соглашение о подключении дома к сетям водоснабжения и водоотведения по индивидуальной схеме — в апреле был заключен договор, сейчас проводятся работы по подведению сетей. По словам министра строительства и развития инфраструктуры Сергея Бидонько к июлю все работы по подключению коммуникаций будут завершены. «В доме начата внутренняя отделка помещений. Все работы идут по утвержденному графику, сдача дома в эксплуатацию состоится в сентябре 2015 года», — сообщил министр.

В завершающей стадии строительства также находится жилой дом на улице Емлина в Первоуральске. Строительство дома началось в 2008 году и велось медленными темпами в связи с неблагоприятной финансовой ситуацией у застройщика УК «Главсредуралстрой» (сей-



час находится в процедуре банкротства). В 2012 году на объекте произошла смена застройщика. Работы были возобновлены силами ООО «Уралтяжтрестрой — Инвест». В настоящее время строительно-монтажные работы завершены. Строительной компанией подано в Управление государственного строительного надзора Свердловской области извещение о завершении строительства. На объекте проводится итоговая проверка. До конца мая планируется получение заключения о соответствии построенного объекта проектной документации и подписание акта ввода в эксплуатацию. Совсем скоро новоселье отпразднуют и собственники квартир по улице Удовенко в Нижнем Тагиле. Строительство пятиэтажного жилого дома было начато еще в 2007 году, но потом было заморожено, без квартир остались 18 дольщиков. В 2013 году объект передан новому инвестору ООО «ИстСервис» для завершения строительства. Поскольку прежним застройщиком была полностью уничтожена проектно-сметная документация, инвестором были проведены работы по ее восстановлению. Также в процессе проектирования произведена оптимизация проекта. В настоящее время строительство объекта находится в завершающей стадии. Готовятся документы для получения заключения о соответствии построенного объекта проектной документации. Ввести объект в эксплуатацию планируется до 1 июня.

В апреле возобновились и сейчас идут полным ходом строительные работы еще на одном долгострое — доме по улице Интернационалистов в Ревде. Строительство жилого комплекса было остановлено в 2013 году ввиду тяжелой финансовой ситуации у застройщика. Без жилья остались собственники 70 квартир — это более 100 человек. В январе 2015 года инвестором завершения строительства жилого дома по поручению губернатора стало ОАО «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования» (САИЖК, принадлежит области). В апреле было открыто финансирование завершения строительства жилого дома, заключены договоры с подрядными организациями. В настоящее время на объекте приведена в порядок территория стройплощадки, ведется работа по проведению временных сетей водоснабжения и электричества, устанавливаются новые стеклопакеты в оконных проемах, осуществляется закупка материалов для проведения кровельных работ. Согласно утвержденному графику завершение строительных работ запланировано на

октябрь — ноябрь, а ввод в эксплуатацию — на декабрь 2015 года.

Отметим, что работу региональных властей по решению проблемы обманутых дольщиков высоко оценил депутат Госдумы РФ, руководитель рабочей группы президиума генсовета «Единой России» по защите прав вкладчиков и дольщиков Александр Хинштейн, который неоднократно приезжал в Свердловскую область и назвал опыт Среднего Урала одним из самых эффективных в стране. «Еще несколько лет назад область входила в тройку печальных лидеров. Власть работает очень активно, поэтому Средний Урал стал полигоном законодательных подходов и новых решений. Здесь введен особый порядок банкротства недобросовестных застройщиков. Свердловская область стала первой, где предложено в качестве компенсации передавать дольщикам другие площадки, и сегодня уже в 15 регионах такие законы приняты и дают результаты», — отметил депутат. Напомним, что 24 июня 2011 года принят закон Свердловской области №50-03 «О поддержке граждан, пострадавших от деятельности юридических лиц по привлечению денежных средств граждан, связанному с возникновением у граждан права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах». Документ направлен на решение проблем обманутых дольщиков, ставших жертвами мошенников и не имеющих прав требования на объекты незавершенного строительства, земельные участки или иное имущество недобросовестного застройщика. После подготовки и принятия подзаконных актов, регламентирующих реализацию закона, Управлением государственного строительного надзора региона был организован прием заявлений от граждан с целью включения их в областной реестр нуждающихся в поддержке граждан, пострадавших от деятельности недобросовестных застройщиков. В настоящее время в областном реестре числятся 463 гражданина. Большинство (229 человек) — это жители Екатеринбурга, все они до конца 2015 года получат долгожданное жилье. В Екатеринбурге в рамках реализации закона правительством Свердловской области совместно с администрацией города в 2012 году были проведены три конкурсных отбора застройщиков. По их результатам победителем стала компания «Атомстройкомплекс». Компания ведет строительство жилого дома №84 на улице Хрустальногогорской в микрорайоне Широкая речка (Екатеринбург). Первые две секции дома были

сданы 12 мая. По условиям конкурса застройщик обязан передать обманутым дольщикам квадратные метры в одном из многоквартирных домов. Без оплаты необходимо передать то количество квадратных метров, за которое дольщик внес оплату недобросовестному застройщику. Сверх оплаченного ими объема каждый дольщик мог приобрести дополнительно 5 кв. метров по фиксированной цене 39 тыс. рублей за кв. метр. Оставшиеся квадратные метры до полного размера выбранной квартиры подлежали оплате по цене застройщика — 48,5 тыс. рублей кв. метр. «Размер оплаченных квадратных метров у всех дольщиков был различный, преимущественно менее площади однокомнатной квартиры. В связи с тем, что большинство обманутых дольщиков предпочли квартиры малого метража, был специально спроектирован дом в рамках строящегося жилого квартала «Хрустальногогорский». Первая очередь включает 16- и 14-этажные, вторая 12-10-7-этажные секции, возведение которых будет завершено до конца 2015 года», — пояснили в пресс-службе компании. К концу 2015 года планируется закрыть вопросы практически по всем объектам. Всего за последние годы в Свердловской области были введены в эксплуатацию свыше 40 долго-

строев, в свои законные квартиры въехало почти 3 тысячи человек.

#### Квартиры с риском

Большинство участников рынка уверено, что предстоящий год будет сложным, но уральские строители смогут пережить его с минимальными потерями, а может даже и в плюсе. «Те, кто ждут сенсаций — массы банкротств — не дожидетесь. Рынок практически сформирован, его костяк — 10–15 крупных игроков. Они обладают достаточным запасом прочности, чтобы выдержать квартал или полугодие турбулентности и неопределенности», — отмечает гендиректор «Синары-Девелопмент» Тимур Уфимцев. Директор Pred Group Геннадий Черных считает, что в лучшем положении находятся «не обязательно крупные, но консервативные» в своей финансовой политике, незакредитованные.

По мнению исполнительного директора НП СРО Гильдия строителей Урала Вячеслава Трапезникова, у органов власти нет эффективных инструментов по предвосхищению ситуации с появлением обманутых дольщиков. «Можно только наблюдать и информировать», — говорит он. Аналогичного мнения придерживается начальник отдела выдачи разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплу-

Большинство проблемных жилых проектов в Свердловской области власти обещают достроить в этом году

атацию администрации Екатеринбурга Сергей Патко. «Не нужно заключать договоры без предварительной проверки. Не нужно идти на поводу у низких цен, которые не соответствуют рынку. Мы об этом говорим постоянно. В конечном счете, заключая договор, физическое лицо становится участником гражданско-правовых отношений и в соответствии с законодательством несет ответственность самостоятельно», — говорит он. По его словам, дольщики должны проверять документацию на объект. «Проверить это элементарно: попросить разрешение на строительство, посмотреть этажность и сверить данные. Если есть расхождения, лучше не вступать ни в какие отношения с таким застройщиком. Проверка информации, общение в интернете, проверка сайтов федеральной налоговой службы, службы судебных приставов, сайтов арбитражных судов — все это нужно учитывать. К сожалению, все эти способы не дают 100%-ной гарантии, все равно остается риск, который можно либо минимизировать, либо увеличить», — резюмирует Сергей Патко.

Елизавета Василькова



Депутат Госдумы РФ Александр Хинштейн считает опыт Свердловской области по решению проблем дольщиков одним из самых эффективных в стране